

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **131/2018/DS-ST**

Ngày: 15/8/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Định**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lại Hữu Tâm**

2. Bà **Trần Thị Nga**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Lân** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 260/2016/TLST-DS ngày 08/7/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2018/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 và quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333/2018/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Tạ Chí D**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 57/54 Đường D, phường 9, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Bảo H**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 148/97 đường 3/2, phường L, quận K, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Tấn Anh D**, sinh năm 1961.

2/ Bà **Lê Thị Kim T**, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: C39/26 ấp 3, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Lê Thanh T**, sinh năm: 1988

Bà **Nguyễn Lê Thanh T**, sinh năm: 1994

Ông **Nghiêm Nguyễn Chiến D**, sinh năm: 1976

Cùng địa chỉ: C39/26 ấp 3, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh

(Ông H, ông Anh D và ông Chiến D có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Tạ Chí D có ông Ngô Bảo H đại diện hợp pháp trình bày:

Vào tháng 10/2013, ông Tạ Chí D cùng với vợ chồng ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T có thỏa thuận việc mua – bán toàn bộ phần đất tọa lạc tại thửa đất 708, 703, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện C, TP. Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận các bên thống nhất sẽ đặt cọc trước 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nên vào ngày 22/10/2013, các bên ký hợp đồng đặt cọc và đã được Văn phòng Công chứng quận 10 xác lập Hợp đồng số 16070 ngày 22/10/2013. Căn cứ theo hợp đồng thì chậm nhất sẽ hoàn tất việc chuyển nhượng vào ngày 22/01/2014 và ông Anh D, bà Kim Thanh hứa sẽ tranh thủ ra ký chuyển nhượng cho ông Tạ Chí D sớm nhất nhưng khi đến hạn thì vợ chồng ông Anh D, bà Thanh trốn tránh gặp mặt ông Chí D để thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông Chí D đã nhiều lần tìm kiếm thì đến ngày 19/11/2014 mới gặp được vợ chồng ông Anh D, bà Thanh. Vì ông Anh D, bà Thanh chưa tìm được nơi ở mới nên họ xin ông Chí D cho họ trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và hẹn sẽ trả hết vào ngày 28/01/2015. Tuy nhiên, đến thời điểm này, họ vẫn không thực hiện việc trả tiền theo “Bản cam kết” vào ngày 19/11/2014. Nay ông H đại diện cho ông Tạ Chí D yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa ông Tạ Chí D và ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T và buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T trả lại cho ông Chí D số tiền đặt cọc mua đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc số 16070 do Văn phòng công chứng quận 10 xác lập ngày 22/10/2013 và xin ông Anh D, bà Thanh hỗ trợ số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Tấn Anh D trình bày: Vào ngày 22/10/2013, ông Nguyễn Tấn Anh D và vợ là bà Lê Thị Kim T có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Tạ Chí D, đối với thửa đất số 708, 703, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện C, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Nội dung thỏa thuận là ông Tạ Chí D đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt cọc, ông D phải thanh toán tiếp cho gia đình ông số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Sau đó ông D không thanh toán tiếp tiền và không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Tạ Chí D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2013 thì ông đồng ý. Ông đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn ông Tạ Chí D số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Thị Kim T vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Thanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Nguyễn Chiến D trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Tấn Anh D. Đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn ông Tạ Chí D số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Lê Thanh T, bà Nguyễn Lê Thanh T vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Chí D đối với ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Tạ Chí D khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T cư trú tại huyện Bình Chánh, bất động sản tọa lạc tại huyện C căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và phiên hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo luật định, nhưng bị đơn ông Nguyễn Tấn Anh D, bà Lê Thị Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lê Thanh T, bà Nguyễn Lê Thanh T và ông Nghiêm Nguyễn Chiến D vẫn không đến tham gia các buổi hòa giải tại Tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp giao dịch dân sự giữa ông Tạ Chí D với ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn Anh D và ông Nghiêm Nguyễn Chiến D có mặt tại phiên tòa hôm nay.

Về phía bị đơn bà Lê Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lê Thanh T, bà Nguyễn Lê Thanh T vẫn không có mặt tại Tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 22/10/2013 ông Tạ Chí D và ông Nguyễn Tấn Anh D, bà Lê Thị Kim T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 708, 703, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện C, TP. Hồ Chí Minh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 380178 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/2002 là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Anh D) với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Ngày 22/10/2013 tại Văn phòng công chứng quận 10, các bên xác lập Hợp đồng bằng số 16070 ngày 22/10/2013 với nội dung chuyển nhượng nêu trên. Ông Tạ Chí D đã đặt

cọc cho ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[4] Xét qua yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2013; yêu cầu ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T trả tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); yêu cầu ông Anh D và bà Thanh hỗ trợ số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), trả 01 (một) lần trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 22/10/2013 ký giữa ông Tạ Chí D với ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T đối với thửa đất 708, 703, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện C. Tuy nhiên hộ ông Nguyễn Tấn Anh D bao gồm các thành viên: ông Nguyễn Tấn Anh D, bà Lê Thị Kim T, bà Nguyễn Lê Thanh T, bà Nguyễn Lê Thanh T và ông Nghiêm Nguyễn Chiến D. Nhưng khi ông Nguyễn Tấn Anh D ký hợp đồng đặt cọc với ông Tạ Chí D không có sự đồng ý của những thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Anh D. Xét thấy quyền sử dụng đất là tài sản của chung hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Anh D nhưng khi ký kết nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự tham gia đầy đủ hoặc không có ý kiến bằng văn bản của các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Anh D. Căn cứ vào khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý. Như vậy việc ông D và bà Thanh tự giao kết nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Tạ Chí D đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại trong hộ gia đình.

[5] Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Tấn Anh D xác nhận vào ngày 22/10/2013, ông và vợ là bà Lê Thị Kim T có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Tạ Chí D đối với thửa đất số 708, 703, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện C với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Ông Anh D và bà Thanh đã nhận cọc của ông Tạ Chí D số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử xét thấy, đại diện nguyên đơn ông Ngô Bảo H và bị đơn ông Nguyễn Tấn Anh D cùng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên đồng thời bên bị đơn ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T trả cho ông Chí D số tiền

cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng ý hỗ trợ cho ông Chí D số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), trả 01 (một) lần trong thời hạn 03 (ba) tháng kể ngày tuyên án. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T có trách nhiệm trả cho ông Tạ Chí D số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trả làm 01 (một) lần trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Tạ Chí D (có ông Ngô Bảo H đại diện) với ông Nguyễn Tấn Anh D: ông Nguyễn Tấn Anh D đồng ý hỗ trợ cho ông Tạ Chí D số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), trả 01 (một) lần trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người được thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì người phải thi hành án phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hoàn lại cho ông Tạ Chí D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), mà ông Tạ Chí D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0020256 ngày 29/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T chịu án phí dân sự đối với yêu cầu trả tiền cọc là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 109, 122, 127, 128, 137, 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2013 giữa ông Tạ Chí D với ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T. Hợp đồng đặt cọc số 16070 xác lập ngày 22/10/2013 tại Văn phòng Công chứng quận 10, thành phố Hồ Chí Minh không còn giá trị pháp lý.

Buộc ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T có trách nhiệm trả cho ông Tạ Chí D số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trả làm 01 (một) lần trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Tạ Chí D (có ông Ngô Bảo H đại diện) với ông Nguyễn Tấn Anh D: ông Nguyễn Tấn Anh D đồng ý hỗ trợ cho ông Tạ Chí D số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), trả 01 (một) lần trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án.

Ngay khi án có hiệu lực pháp luật, ông Tạ Chí D có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 380178, số vào sổ 1884 QSDĐ/ L, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/01/2002.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi ông Tạ Chí D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho ông Tạ Chí D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), mà ông Tạ Chí D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0020256 ngày 29/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Tấn Anh D và bà Lê Thị Kim T chịu án phí dân sự đối với yêu cầu trả tiền cọc là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Kim Định